



PRESS RELEASE:

BRMALLS ANUNCIA QUARTO PROJETO "GREENFIELD" EM 2007 LOCALIZADO EM CABO FRIO - RJ

Descrição da operação:

Comunicamos que a BRMALLS concluiu a transação objetivando a aquisição de uma área de 60.292,68 m² localizada na Estrada dos Passageiros, atual Av. Wilson Mendes, no município de Cabo Frio, no estado do Rio de Janeiro. Nesta área em Cabo Frio, a BRMALLS desenvolverá um shopping center com aproximadamente 21.000 m² de ABL e sua participação será de 100% no empreendimento. A BRMALLS já aprovou os termos e condições gerais que regerão a construção, implementação e exploração do mesmo, o qual será também administrado e comercializado pela BRMALLS. O investimento total estimado é de R\$ 61,5 milhões. A inauguração está prevista para a segunda metade de 2009. Temos o intuito de obter neste empreendimento a certificação Green Building, que consiste na condução do projeto e da construção de edifícios sustentáveis, isto é, com a redução dos impactos sócio-ambientais produzidos pela construção.

Ficha Técnica - Shopping

ABL Total (m ²)	21.000
Participação BRMALLS (%)	100%
Investimento Total (R\$)	61,5 milhões
Previsão de inauguração	2ª semestre de 2009

Ficha Técnica - Cabo Frio

População Total (2006)	173 mil
Renda Média Mensal Familiar	R\$ 1.792

Ficha Técnica - Área de Influência

População Total (2006)	300 mil
Potencial de Consumo /ano (R\$)	325 milhões

Racional da transação:

Pólo turístico:

- Grande potencial turístico, chegando a triplicar a população da região (900 mil habitantes) durante a alta temporada (entre os meses de Novembro à Março)
- Considerado o maior centro urbano da "Região dos Lagos" exercendo influência sobre os municípios de São Pedro da Aldeia, Arraial do Cabo e Armação de Búzios, todos caracterizados pelo fluxo intenso de população flutuante em determinadas épocas do ano
- Excelente localização próxima a uma grande via de acesso

Concorrência Inexistente:

- Inexistência de shoppings concorrentes na zona de influência, posicionando o novo desenvolvimento como o único shopping regional da região
- Preenche uma lacuna de demanda por shoppings, que engloba 300 mil habitantes da classe média e alta e atinge um potencial de consumo de R\$ 325 milhões/ano

Região em alto desenvolvimento:

- Aumento da população residente sustentado por uma taxa de crescimento anual de 4,6%
- Cidade em franca expansão devido aos investimentos governamentais em infra-estrutura
- Crescimento da exploração de petróleo na Bacia de Campos
- Desenvolvimento de duas universidades na cidade atraindo estudantes de toda a Região dos Lagos e aumentando o fluxo de consumidores da região

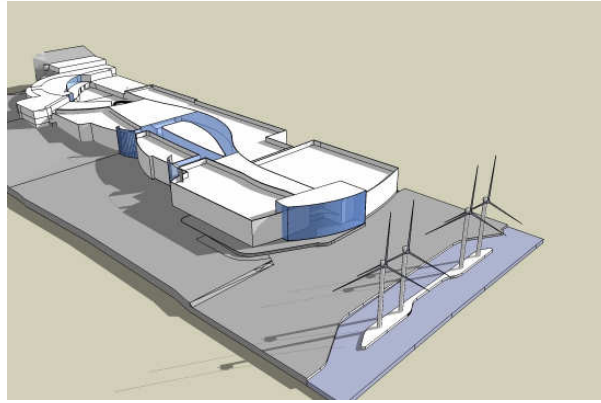


Zona de Influência da Região de Cabo Frio



Estrutura do shopping e mix de lojas:

- O mix de lojas será distribuído da seguinte forma: 45% para lojas âncora, 35% para lojas satélite e 20% para área de lazer. Devido ao sólido relacionamento com varejistas brasileiros, diversas lojas contatadas pela BRMALLS já demonstraram interesse no shopping.



Design preliminar do Projeto Greenfield de Cabo Frio

Avaliação da transação:

A BRMALLS contratou uma empresa especializada em pesquisa de mercado, visando analisar a demanda por shoppings e expandir seu conhecimento sobre os hábitos dos consumidores da região. Os estudos revelaram uma demanda por shoppings destinados às classes alta e média, devido ao perfil dos moradores da região e da oportunidade de atrair visitantes eventuais que trafegam constantemente na rodovia próximo ao terreno. Não consideramos no cálculo o potencial de consumo da população flutuante.

Avaliamos o projeto utilizando um fluxo de caixa descontado (DCF) por um período de dez anos. Nossas premissas de receita estão baseadas em uma estimativa para o mix de lojas âncoras e satélites e alugueis por m² abaixo dos praticados em outras localidades do Estado do Rio de Janeiro. Assumimos que todas as lojas satélites estarão locadas até final de 2009, e as lojas âncoras e lazer, até a primeira metade de 2008. Assumimos também um crescimento real de receita estabilizada a partir do terceiro ano igual a 2%.

Nossas estimativas de custos de obra com o projeto preliminar desenvolvido pela RAF Arquitetura estão baseadas em estudos desenvolvidos por Gerenciadoras de Obras de 1ª linha. Dividimos a área de construção do Shopping em segmentos: i) mall e sanitários, ii) serviços/administração, iii) âncoras, iv) satélites e v) estacionamento (coberto aberto, descoberto e subsolo) e para cada área, avaliamos um custo de construção equivalente por m². Além da equivalência, definimos, em conjunto com as Gerenciadoras, uma tabela de custos unitários para cada tipo de Shopping de acordo com porte (ABL) do Shopping e outras características tais como ar condicionado no mall e nível de acabamento. Este estudo é constantemente atualizado e revisado pelo INCC - Índice Nacional de Construção Civil - visando refletir os projetos mais recentes em execução.

Utilizamos a mesma taxa para descontar os fluxos de caixa anuais e a perpetuidade (12,0% a.a.), sem assumir nenhuma compressão. A taxa interna de retorno estimada para o projeto é de 22,0% a.a., nominal, desalavancada.